

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0784587

מסחר ברח' הרצל 50, שדרות

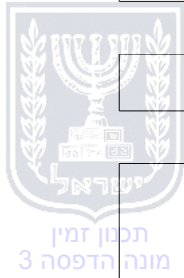
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו בלב המרכז של שדרות במגרש מסחרי ברח' הרצל 50 מעדכנת את קווי בנייה ומוסיפה זכויות בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מסחר ברח' הרצל 50, שדרות

מספר התכנית 611-0784587

1.2 שטח התכנית 0.760 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62, (15) 62א (א) 62, (16) 62א (א) 62, (4) 62א (א) 62, (4) 62א (א) 62, (9)
(א) 62, (5) 62א (א) 62, (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 161310

קואורדינאטה Y 603700

1.5.2 תיאור מקום

ממערב ומדרום לרח' הרצל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות : שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	הרצל	50	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1898	מוסדר	חלק	50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
16 /101 /02 /21	החלפה		3731		31/12/1989



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/08/2019	חגית אטלס	19: 42 17/08/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דני דהן			שדרות	הרצל	50			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני דהן			שדרות	הרצל	50			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51			hagit.arc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עדכון קווי בנייה והוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. עדכון קווי בנייה ל"0" בכל המגרש בהתאם לסעיף 62א(א)4.
2. הוספת 20% משטח המגרש לזכויות בנייה המהווים 173 מ"ר. בהתאם לסעיף 62א(א)16.
3. הוספת קומת מרתף לפי סעיף 62 א(א)4.
4. הוספת זכויות בנייה לשטח תת קרקעי בהתאם לסעיף 62א(א)15.
5. הגדלת תכסית בהתאם לסעיף 62א(א)9.
6. שינוי בהוראות הבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	50

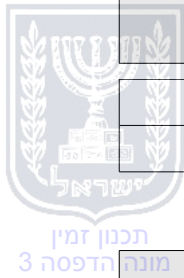
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	760	100
סה"כ	760	100

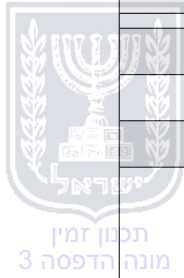
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	760.66	100
סה"כ	760.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד לבניני מסחר בשתי קומות	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ'. 2. הגגות משופעים (רעפים) או שטוחים. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש. 3. כל המערכות הטכניות ישולבו עם עיצובו של הבניין במסגרת היתרי בנייה. 4. לא יותרו פתחים בקו בניין "0" הגובל במגרשים סמוכים. 5. יותר שלטי פרסומת, הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר. 6. שטחי השירות בקומה התת קרקעית נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות בתוכנית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		
0	0	0	0	2	10	100	760	912	760	50	מסחר			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																						
	החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי הבניה.																						
6.2	חלוקה ו/ או רישום																						
	א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.																						
6.3	חשמל																						
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. <table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th><th>מהתיל הקיצוני</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td><td>2.00 מ' / 2.25 מ'</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td><td>1.50 מ' / 1.75 מ'</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</td><td></td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td><td>5.00 מ' / 6.50 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td><td>8.50 מ'</td></tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td><td></td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td><td>9.50 מ' / 13.00 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td><td>20.00 מ'</td></tr> <tr> <td>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td><td></td></tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td><td>35.00 מ'</td></tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ' / 2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ' / 1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :		בשטח בנוי	5.00 מ' / 6.50 מ'	בשטח פתוח	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :		בשטח בנוי	9.50 מ' / 13.00 מ'	בשטח פתוח	20.00 מ'	(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני																						
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ' / 2.25 מ'																						
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ' / 1.75 מ'																						
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :																							
בשטח בנוי	5.00 מ' / 6.50 מ'																						
בשטח פתוח	8.50 מ'																						
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :																							
בשטח בנוי	9.50 מ' / 13.00 מ'																						
בשטח פתוח	20.00 מ'																						
(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																							
ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35.00 מ'																						



חשמל	6.3
* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
א. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון, וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למתחם עפ"י הנחיות משרד הבריאות. ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לכיוון הכביש ולא למגרשים הגובלים, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. ג. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ד. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	

6.5 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.5
6.6 פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים	6.6
6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. רעש - על איזור התעסוקה לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. 2. זיהום אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות אויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים חצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.	6.7
6.8 שרותי כבאות תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	6.8
6.9 תנאים למתן היתרי בניה -היתרי בניה ינותנו ע"י הוועדה המקומית שדרות על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים: תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. -תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לעניין פתרון, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. -היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר הגשת תוכנית מפורטת ופתרון ביוב. התוכנית תכלול את שלבי הביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב. -תנאי לפיתוח באזור יהיה הסדרת קו השפכים מאזור תעשייה עד למט"ש והתאמתו לספיקות. -היתרי הבניה יתואמו עם איגוד ערים אשקלון לאיכות הסביבה. -בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור	6.9

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	
על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. -היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.	



6.10 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



עם אישורה

